

# 雅濤閣呎價 15166元 全港綠表次貴 白居二爭入市 居屋端午假期旺

市場預期本港樓價短期內破頂，刺激不少買家搶入市，一手樓熱銷帶動二手市場。而上月底新一批「白居二」買家獲批「購買資格證明書」，居屋屋苑成交大增，有屋苑更錄得高價成交。剛過去的周末加端午長假期，因資助房屋屢錄得成交，帶動二手市場交投，多間地產代理期內均錄得雙位數成交。

●香港文匯報記者 殷考玲

## 上周末(12至13日)二手成交

代理	宗數	按周變幅	端午節(14日)宗數
中原	20宗	+5.3%	3宗
美聯	22宗	+10%	3宗
香港置業	20宗	+25%	2宗
利嘉閣	19宗	-5%	7宗

製表：殷考玲



●市場消息透露，香港仔雅濤閣有2房單位以呎價15,166元易手，呎價屬全港未補地價居屋次高個案，距離榜首相差約僅0.2%。



●有「白居二」買家以280萬元購入藍田公屋德田邨443方呎單位。

昨日有市場消息透露，香港仔雅濤閣3座高層E室，面積422方呎，2房兩廁，以640萬元未補地價易手，呎價15,166元，呎價屬全港未補地價居屋次高個案，買家為新一批「白居二」人士。

資料顯示，目前全港呎價最貴未補地價的居屋，同樣是來自雅濤閣，屬於1座高層3房單位，呎價15,191元，兩者相差約僅0.2%。

### 持貨3年升值33%

根據區代理指出，今次呎價創全港未補地價居屋次高的單位，由原業主於2018年以480萬元購入，持貨滿3年「SSD」鬆綁即沽貨，賬面獲利160萬元，升值33%。由於剛購入該單位時投入一大筆金額翻新單位，加上單位可望遊艇會海景，故吸引用家以高價接貨。

### 藍田2日5宗白居二

其它地區也有不少白居二個案。世紀21聯誠謝寶昭表示，藍田於上周末兩日錄約5宗「白居二」成

交個案，其中居屋康逸苑連錄3宗同類買賣，均為面積約506方呎兩房戶，包括D座高層8室，以550萬元未補價售出，呎價約10,870元。另2宗「白居二」成交來自公屋德田邨，包括德樂樓低層13室，面積443方呎，兩房兩廁，成交價280萬元，呎價6,321元。

世紀21物業將軍澳分行經理魏仕良稱，將軍澳居屋寶苑寶柏閣中層02室，面積433方呎，於去年10月放盤，原開價430萬元，累減40萬元或9.3%，獲區外「白居二」買家以390萬元(居二市場價)承接，呎價9,007元。

另外，天水圍天頌苑也錄一宗居二市場成交，祥益地產高級區域經理黃肇受稱，成交單位為M座高層6室，面積426方呎，一房一廳，買家為區內新「白居二」中籤者，成交價為359萬元，呎價8,427元，屬市價。

「白居二」買家入市帶動二手市場交投。香港置業周末(12至13日)錄得20宗成交，較上周末16宗升約25%，兼創10周新高，計及端午節假期3天長周末則錄得22

宗成交。香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽指，「白居二」買家入市、大圍新盤銷情暢旺，連同豪宅市場均有大額成交之下，預期隨着本港疫情回穩，市場憧憬兩地將通關引北水重臨，估計樓市將會熱上加熱。

### 代理周末二手成交普升

美聯於周末錄得22宗買賣成交個案，按周升約10%，連續第17個周末保持雙位數水平，計及端午節假期3天則錄得25宗成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，樓市承接氣氛暢旺，二手睇樓活動趨活躍，準買家不惜高價入市，料樓價距離突破歷史高位的日子不遠。

中原地產周末則錄得20宗成交，按周微升5.3%，也是連續17個周末穩企雙位數成交，成交量高位橫行，連同端午節3天長周末合共錄得23宗成交。

利嘉閣周末則錄得19宗二手成交，按周跌1%，計及端午節3天假期合共錄得26宗成交。

## 工廈首五月售價跑贏租金

香港文匯報訊 本港新冠肺炎疫情最近多日「清零」，加上疫苗接種計劃持續進行，工廈售價表現在今年首五個月繼續穩定上揚。美聯工商舖資料研究部資料顯示，今年首五個月工廈整體售價走勢累升3.3%，跑贏租金的累跌2.5%。本港疫情暫見穩定，相信工廈租售價將可繼續造好，若稍後落實通關，租售價可望重回正軌。

反映指標工廈走勢的美聯工商

物業售價指數(MII)連升五個月，5月最新報329.4點，按月升1.2%，首五個月累升3.3%。至於美聯工商物業租金指數(MIRI)首五個月則累跌2.5%，5月報163.5點，按月跌0.6%。

### 首五月租金累挫2.5%

首五個月工廈呎價共有七區錄得累積升幅，以荃灣區升幅最顯著，累升4.8%，按月升2.2%。其次為累升4.4%的屯門，按月升

2.4%。有兩區錄得累積跌幅，紅磡/土瓜灣跌幅最明顯，累跌3.8%，按月跌2.4%。長沙灣區頭五個月表現持平，按月跌0.1%。

租金方面，共有六區錄得累積升幅，葵涌表現最佳，首五個月累升5.6%，按月升0.2%；其次為累升4.2%的沙田(包括火炭/石門)，按月升1.5%。另外四區均錄累積跌幅，當中表現最差的是紅磡/土瓜灣，首五個月累跌2.9%，按月跌2.2%。

## 一手市場3日440成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 端午節3日假期過去，一手市場焦點落在周六發售的新世界大圍柏傲莊III，次輪銷售338伙全數沽清，帶動3日假期一手成交錄得約440宗成交。除柏傲莊III立即加推之外，其他新盤亦有新動向，恒地旗下啟德THE HENLEY I昨上載銷售安排，本周五發售96伙，同系粉嶺高爾夫·御苑，有買家一口氣以6,100萬元購入4伙單位。

### HENLEY I周五發售96伙

樓市氣氛向好，推動發展商積極推盤。啟德THE HENLEY I昨上載銷售安排，於本周五以先得形式發售96伙，當中20伙為上週更新價單並加價約1%之單位。發售單位面積186至889方呎，開放式至3房兩廁，折實平均呎價28,866元，折實售價573.13萬至3,057.95萬元。

此外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，粉嶺高爾夫·御苑連沽4伙分層標準戶，成交價逾6,100萬元，由同一名來自港島區的買家購入。4伙單位面積961方呎至1,048方呎，3至4房設計，以招標形式售出，成交價1,416.6萬元至1,593.4萬元，呎價介乎14,741至15,204元。該盤至今售罄390伙，套現逾46.8億元。

### 明高3房4100萬招標沽出

其他發展商，佳明集團控股旗下何文田明高昨招標售出3樓A室，面積1,310方呎，成交價4,100萬元，呎價31,298元。據悉，上述單位曾於2018年10月以3,715.3萬元成交，不過成交紀錄近日顯示為終止買賣合約。是次成交價較當時高出10.4%。

### VAU Residence登記超5倍

至於萬科香港發展的何文田VAU Residence，上

周四公布首批50伙價單，並向公眾開放銷售廳及示範單位，長假期吸引逾3,000人次參觀。項目由上周五起接受購樓意向登記，市場消息指截至昨晚8時累收約300份購樓意向登記，以首張價單50伙計算超額約5倍。

總結整個周末連同端午節共3日假期，一手成交錄得約440宗成交，當中柏傲莊III周六次輪338伙售罄，佔假期一手成交量76.8%。柏傲莊III其後作出加推安排，公布4號價單涉170伙，面積285方呎至1,022方呎，間隔1房至4房，包括26伙首次推出的連平台或天台特色戶，維持最高20%折扣，折實售價737萬至2,897.9萬元。

新一批170伙單位，折實平均呎價24,858元，較3號價單折實平均呎價2.26萬元調升逾10%，但發展商指因為新推單位屬中高及特色戶，所以拉高整批呎價水平，實際加幅不大。新加推單位中，售價最低8A座7樓E室，面積289方呎，屬1房連平台戶，折實價737.04萬元。項目最快本周末第三輪銷售。



●柏傲莊III佔過去3日假期本港近八成一手成交量。

## 觀望聯儲議息 恒指料悶局

香港文匯報訊(記者 周紹基) 聯儲局本周二、三進行議息會議，市場預期維持利率不變，但大摩報告指，局方會就「縮減」進行討論，有機會調整資產回購計劃規模，認為市場應作好有關準備。市場人士指，美國5月通脹按年升5%，高於預期，惟美股未見震盪，估計聯儲局保持利率不變，投資者更會關注該局對通脹是暫時性的看法會否改變，以及有否提及調整買債規模等。此外，本周美國將公布5月零售銷售、最終需求生產物價指數等重要數據，將一定程度反映經濟及通脹形勢。在議息結果及經濟數據出台前，恒指料維持悶局。

### 大摩：通脹預測將明顯上調

大摩亦指出，近期通脹預測將會明顯上調，聯儲局委員或對2023年加息會出現分歧。大摩認為，該局委員會討論資產負債表，同時由於當地勞動力需求依然強勁，勞動力供應亦將復甦。股票分析師協會主席鄧聲興亦認為，美國整體通脹錄得2008年以來，最快的增速，市場普遍認為，通脹急升僅暫時性，10年期國債息率料會失守1.5厘關口。

他又指，港股目前仍缺乏「催化劑」，多項指標皆反映市況暫無條件向上突破。不過，由於「五窮月」港股並未下跌，自5月中，港股成交量也見稍為回升，故他對後市並不太悲觀，恒指仍受制於29,000點壓力，相信短期難突破，但恒指在28,600點的承托力

卻不俗，短線料只會維持窄幅整固局面。金利豐證券研究部執行董事黃德凡也指出，市場今日將觀望聯儲局議息會議，或多或少影響投資氣氛，因此料港股再升的動力並不足夠，因為後市要進一步回升，需靠重磅科技股帶動，但有關板塊的壓力其實頗大。

黃德凡指出，恒指上周的波幅僅388點，是去年10月以來最低波幅，幸好即使港股近期出現「7連跌」，但總結全周，恒指僅滑75點。他相信，恒指本月有機會回落至28,000點水平，但不會跌破5月低位27,700點左右。

### 業界留意內需消費旅遊股

板塊方面，鄧聲興指受惠於內地經濟持續復甦，較看好內需消費股和旅遊股。他舉例指，蒙牛(2319)近日由低位逐步攀升，走勢進一步轉好。早前法國食品巨頭達能集團，以折讓5%價格出售其所持的9.8%蒙牛股份，反而可為蒙牛消除重大不明朗因素，減少了潛在下跌風險，故他看好該股能挑戰50元水平。

黃德凡則推介同樣為飲品消費股的潤啤(0291)，因夏季為啤酒傳統旺季，加上歐洲及美洲均同時在舉行重要的足球賽事，旗下「雪花Snow」在內地啤酒市場亦具領先優勢。黃德凡建議投資者可於70元買入，上看78元，跌穿66元止蝕。

## 冠一拆局：金股匯債 六絕魔咒

主講：王冠一教授

王冠一教授為著名的財經評論專家，長期為多個媒體撰寫金融市場分析，其獨到的眼光深受觀眾愛戴。藝術香港空間有幸邀請到王冠一教授蒞臨授課，名額有限，請從速報名。

### 只辦兩場

2021年6月21日，7月5日

周一晚上：7:00 - 8:30 (包括Q&A)



QR code

地點：香港灣仔軒尼詩道342號國華大廈3樓  
報名費：HK\$1000元/次  
中銀香港賬戶：012-399-1-019214-9  
戶口名稱：藝術香港文化有限公司  
(HONG KONG ART CULTURE LIMITED)  
報名查詢熱線：852-3791 2181 (星期一至五 9:30-18:00)  
電郵：hkongart@gmail.com

